

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstraße 24
67655 Kaiserslautern

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

Ein- / Zweifamilienhaus bebaute Grundstück

in 67688 Rodenbach, Fuchsstr.21



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.08.2025 ermittelt mit

rd. 265.000 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	4
1.1	Kurzbeschreibung des Objektes.....	4
1.2	Tabellarische Übersicht	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.2	Gestalt und Form.....	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Einfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
4.2.5.2	Ein- / Zweifamilienwohnhaus.....	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
4.3	Nebengebäude.....	14
4.4	Außenanlagen.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3	Bodenwertermittlung	16
5.4	Sachwertermittlung.....	17
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17

5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
5.4.3	Sachwertberechnung.....	20
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
5.5	Ertragswertermittlung	27
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	29
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	30
6	Verkehrswert	32
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	34
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	34
7.3	Verwendete fachspezifische Software	34
8	Wohnflächenberechnung	35
9	Grundrisse, Ansichten, Pläne	40
10	Bilder	43
11	Liegenschaftskarte	45

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Ein- bis Zweifamilienhaus und Abstellraumanbau (ehemalige Garage mit Anbau).

Das Gebäude wurde voraussichtlich um 1900 errichtet und laut Planunterlagen 1958 umgebaut. Seither wurde das Gebäude durch weitere Umbaumaßnahmen für zwei Wohnparteien nutzbar gemacht. Aktuell wird es als Zweifamilienhaus von der Familie genutzt, wobei es für die Wohnung im OG keine Abschlusstür im Treppenhaus gibt.

Die Innenausstattung entspricht den 80er Jahren, die Bäder eher den 90er Jahren.

Die Kunststoffenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 1982.

Die Heizungsanlage wurde 1994 erneuert.

Das Bewertungsobjekt wurde üblich instandgehalten. Der bauliche Zustand ist gut.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Es gibt Anzeichen auf Holzwurm in der Kellertreppe und ggf. in anderen Bauteilen. Die Holzbalkendecke zwischen KG und EG ist in einem augenscheinlich schlechten Zustand.

Der Garagenanbau wurde zum Abstellraum und als Lager für Heizung und Heizöltank umgebaut.

Ob in den Faserzementplatten auf dem Dach des Abstellraums Asbest enthalten ist, ist nicht bekannt.

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	Unbekannt es liegen keine Unterlagen vor Schätzungsweise um 1900; Umbau laut Bauunterlagen 1958
Nutzung/Mieter:	eigengenutzt
Mängel und Schäden	geflicktes Loch in Kunststofföltank, Anzeichen auf Holzwurmbefall in der Kellertreppe und ggf in anderen Bauteilen
Stichtag der Wertermittlung	21.08.2025
Grundstücksfläche:	615 m ²
Bodenrichtwert:	290 €/m ² (Stichtag 01.01.2024)
Bodenwert	178.000 €
Wohnfläche:	rd. 160 m ² (ermittelt)
Bruttogrundfläche:	rd. 248 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	16 Jahre
Ertragswert	rd. 258.000 €
Sachwert	rd. 269.000 €
Verkehrswert	rd. 265.000 €
Rechte und Belastungen	keine bekannt
bes. wertbeeinflussende Umstände	Aufgrund des augenscheinlich schlechten Zustands der alten Holzbalkendecke zwischen KG und EG, wird eine Wertminderung von 5.000,00€ vorgenommen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Fuchsstr.21 67688 Rodenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rodenbach, Blatt 990, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rodenbach, Flurstück 443, Fläche 615 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstraße 24 67655 Kaiserslautern
---------------	--

Beschluss vom 26.06.2025

Eigentümer:	Schuldner
-------------	-----------

Sonstige Beteiligte:	keine
----------------------	-------

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermin ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	21.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	21.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	Schuldner, tlw. Vertreter der Gläubigerin der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
---------------------------	---

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
---	---

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.06.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche auf Grundlage vorliegenden Plänen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft zur Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Bauplanungsrecht

- Auskunft zur abgabenrechtlichen Situation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ein- bis Zwei- Familienhaus. Aktuell wird es als Zweifamilienhaus von der Familie genutzt, wobei es für die Wohnung im OG keine Abschlusstür im Treppenhaus gibt.

In der Kellertreppe waren Spuren des Holzwurms bei der Ortsbesichtigung ersichtlich. Ggf. kann dieser auch in der Holzbalkendecke zwischen KG und EG sowie im Dachstuhl vorhanden sein.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Rodenbach (ca. 3500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern (ca. 13 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 93 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 270 (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Otterbach-Lampertsmühle (ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 260 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Verwaltung sind vor Ort vorhanden gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 21 m entlang Fuchsstraße; ca. 26 m entlang Turnerstraße <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 615,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück
-------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten auf der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor
Altlasten:	Das Grundstück ist nach Auskunft der SGD-Süd im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKjAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstückes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird von dem SGD-Süd insoweit keine Haftung übernommen
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rodenbach, Blatt 990, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis (Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	In der Liegenschaftskarte waren keine Baulasten eingetragen. Eine Einsicht in das Baulastenkataster wurde auf Grund dessen nicht vorgenommen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden per E-Mail erkundet. (Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ein- / Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; I-II geschossig; teilunterkellert; freistehend; mit Abstellraumanbau
Baujahr:	voraussichtlich ursprünglich vor 1900 es liegen keine Informationen und Unterlagen dazu vor Umbau 1958
Modernisierung:	keine wesentlichen in den letzten 15-20 Jahren
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 159 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 248 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel gefliest an der Hausfront Sockel farblich abgesetzt auf der Rückseite

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

teilunterkellert, Keller aus Bruchsandstein mit steiler schmaler Holtreppe zugänglich

Erdgeschoss:

Flur, Wohn & Esszimmer (als Durchgangszimmer), Küche, Schlafzimmer, Bad, überdachte Terrasse

Dachgeschoss:

Flur, 2 Balkon, Zimmer, Küche & Wohnzimmer als Durchgangszimmer, Schlafzimmer, Bad

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht ersichtlich
Keller:	Bruchsteinmauerwerk dem ursprünglichen Baujahr entsprechend
Umfassungswände:	Auf Grund des Baujahres wird Bruchsteinmauerwerk (Sandstein) und ggf. Fachwerk angenommen. Sowie Mauerwerk dem Umbaujahr 1956 entsprechend
Innenwände:	voraussichtlich Mauerwerk und / oder Fachwerkwände ggf. Leichtbauweise dem Baujahr bzw. Umbaujahr entsprechend
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerdecke aus Beton in einem Teil des Kellers
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer <u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gaube) <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen ungedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr um 1994; (nach Auskunft am Ortstermin) Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude im Kunststofftank ist ein geflicktes Loch
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Ein-/Zweifamilienhaus bzw. die einzelnen Ausstattungen der Räume werden in einer Ausstattungsbeschreibung zusammen beschrieben

4.2.5.2 Ein- / Zweifamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	PVC, Laminat, Fliesen, Holzdielen dem Baujahr entsprechend
Wandbekleidungen:	Strukturputz, Nut- & Federverkleidung, Fliesenspiegel in der Küche und im Bad
Deckenbekleidungen:	Nut- & Federverkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr 1982 nach Prägung in den Fenstern
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus dem Umbaujahr, alte Holztüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad: -EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss <u>Bad: -DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten (keine verwertbare Kucheneinrichtung vorhanden)
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	geflicktes Loch in Kunststofföltank, Anzeichen auf Holzwurm in der Kellertreppe Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, überdachte Terrasse, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	<p>Risse in der Fassade, Holzbalken im Kellergeschoss (ggf. mit Holzwurmbefall), Feuchtigkeit im Kellergeschoss, durchhängendes Dach (ggf. mit Holzwurmbefall), ggf. müssen Balken oder der Dachstuhl ausgetauscht werden</p> <p>Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist befriedigend.</p> <p>Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p>

4.3 Nebengebäude

kleiner Anbau (ehem. Garage) Dach aus Ziegel & Faserzementplatten, Eingangstür aus Kunststoff
hier befindet sich die Heizung und der Öl-Tank

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein-/ Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 67688 Rodenbach, Fuchsstr.21 zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rodenbach	990	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rodenbach		443	615 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	290,00 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	21.08.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	II	II
Bauweise	offen	offen
Grundstücksfläche (f)	600m ²	615m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 290,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 290,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	615	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 290,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 290,00 €/m ²	
Fläche	× 615 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 178.350,00 € rd. 178.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 insgesamt **178.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich

aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	723,00 €/m ² BGF	633,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	247,51 m ²	64,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	16.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	195.449,73 €	40.512,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.618,19 €	76.405,63 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.618,19 €	76.405,63 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor		linear 80 Jahre 16 Jahre 80,00 % 0,2	linear 60 Jahre 16 Jahre 73,33 % 0,2667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	73.723,64 €	20.377,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	94.101,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 3.764,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 97.865,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 178.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 275.865,06 €
Sachwertfaktor	x 1,01
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 278.623,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- -10.000,00 €
Sachwert	= 268.623,71 €
	rd. 269.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.“

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.“

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,2		0,8		
insgesamt	100,0 %	1,2 %	91,5 %	7,3 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Gebäudeteil 1 (KG, EG, ausgebautes DG)

und in

Gebäudeteil 2 (EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG)

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standard-stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	1,2	7,86
2	725,00	91,5	663,38
3	835,00	7,3	60,95
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 732,19			
gewogener Standard = 2,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 732,19 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- zwei Wohnungen, jedoch nicht ganz getrennt × 1,025

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 750,49 €/m² BGF

rd. 750,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standard-stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	1,2	7,44
2	690,00	91,5	631,35
3	790,00	7,3	57,67
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 696,46			
gewogener Standard = 2,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} &= 696,46 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 696,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m ²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	750,00	123,75	50,00	375,00
Gebäudeteil 2	696,00	123,76	50,00	348,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				723,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 632,50
gewogener Standard = 4,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} &= 632,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 633,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbau - Gaube	15.000,00 €
Balkon	1.500,00 €
Summe	16.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (94.101,02 €)	3.764,04 €
Summe	3.764,04 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1956 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1956,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	10 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	25 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 25 \% = 20 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 1956 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 20 \text{ Jahre} = 1936.$$

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,25 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,3	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,3	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,3	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		2,3	0,0

Ausgehend von den 2,25 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1936 = 89$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 89 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1961.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Die ehem. Garage teilt das Schicksal des Hauptgebäudes.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) bestimmt und von der Sachverständigen an die örtliche Lage und Gegebenheiten angepasst.

Der Sachwertfaktor wurde mit der im Landesgrundstücksmarktbericht für die Objektart dargestellte Berechnungsfunktion berechnet.

$$SWF = a \times BWN^b \times vSW^c$$

Der ermittelte Wert und die im Grundstücksmarktbericht dargestellt Standardabweichung wurden betrachtet. Danach liegt der Sachwertfaktor zwischen 0,88 und 1,14 im Mittel bei 1,01.

Es wird der Mittelwert von 1,01 angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Aufgrund des augenscheinlich schlechten Zustands der alten Holzbalkendecke zwischen KG und EG, wird eine Wertminderung von 5.000,00€ vorgenommen.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objekt-spezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung DG	74,28		6,50	482,82	5.793,84
		Wohnung EG	84,49		6,50	549,19	6.590,28
Garage		Schuppen		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			158,77	1,00		1.082,01	12.984,12

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.984,12 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– 2.994,46 €

jährlicher Reinertrag

= 9.989,66 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,90 % von 178.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 3.382,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 6.607,66 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **1,90 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **16** Jahren Restnutzungsdauer

× 13,686

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 90.432,43 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 178.000,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 268.432,43 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 268.432,43 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 10.000,00 €

Ertragswert

= 258.432,43 €

rd. 258.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken auf Basis von Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen als Durchschnittswert ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 158,77 m ² × 14,00 €/m ²	2.222,78 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	259,68 €
Summe		2.994,46 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

Anwendungsfunktion für das Marktsegment 1-6:

$$p = a + b * WF + c * \ln(\text{rel. RND})$$

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 1,27 und 2,49 im Mittel bei 1,88

Es wird der gerundete Mittelwert von 1,9 angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Aufgrund des augenscheinlich schlechten Zustands der alten Holzbalkendecke zwischen KG und EG, wird eine Wertminderung und ggf. Holzwurmbefall von 5.000,00€ vorgenommen.

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **269.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **258.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67688 Rodenbach, Fuchsstr.21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rodenbach	990	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rodenbach	/	443

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 mit

rd. 265.000 €

in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geiselberg, den 31. August 2025

Sandra Druck
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

BewG:

Bewertungsgesetz

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [X] Kleiber – digital
- [X] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Fuchsstr.21, 67688 Rodenbach

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

☒ Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig

Mieteinheit: Wohnung EG

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Terrasse, überdacht	1	+		1,00	3,800	0,020	2,500	0,020	9,37	1,00	9,37	9,37	
2	Gang	2	-	Treppe	1,00	2,200	0,020	0,900	0,020	2,04	1,00	-2,04	4,03	
3	Gang	2	+		1,00	1,800	0,020	3,430	0,020	6,07	1,00	6,07	4,03	
4	Badezimmer	3	-	Kamin	1,00	0,250	0,020	0,250	0,020	0,07	1,00	-0,07	9,03	
5	Badezimmer	3	+		1,00	4,100	0,020	2,250	0,020	9,10	1,00	9,10	9,03	
6	Wohnzimmer	4	+		1,00	4,100	0,020	4,200	0,020	17,05	1,00	17,05	17,05	
7	Schlafzimmer	5	-	Kamin	1,00	0,250	0,020	0,250	0,020	0,07	1,00	-0,07	14,55	
8	Schlafzimmer	5	+		1,00	3,760	0,020	3,930	0,020	14,62	1,00	14,62	14,55	
9	Esszimmer	6	+		1,00	5,680	0,020	2,650	0,020	14,89	1,00	14,89	14,89	
10	Küche	7	+		1,00	2,400	0,020	2,650	0,020	6,26	1,00	6,26	6,26	
11	Büro	8	+		1,00	2,400	0,020	3,930	0,020	9,31	1,00	9,31	9,31	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **84,49 m²**

Mieteinheit: Wohnung DG

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,000	0,000	2,000	0,000	2,00	0,25	0,50	0,50	
2	Bad	2	+		F02					6,42	1,00	6,42	6,42	
3	Wohnzimmer	3	+		1,00	4,350	0,020	4,450	0,020	19,18	1,00	19,18	19,18	
4	Schlafzimmer	4	+		1,00	3,430	0,020	3,910	0,020	13,26	1,00	13,26	13,26	
5	Küche	5	+		1,00	2,900	0,020	3,910	0,020	11,20	1,00	11,20	11,20	
6	Gang	6	+		1,00	0,900	0,020	2,200	0,020	1,92	1,00	1,92	8,99	
7	Gang	6	+		F07					1,94	1,00	1,94	8,99	
8	Gang	6	+		1,00	2,900	0,020	1,800	0,020	5,13	1,00	5,13	8,99	
9	Kinderzimmer V.	7	+		F09					7,73	1,00	7,73	7,73	
10	Kinderzimmer H.	8	+		1,00	2,450	0,020	2,900	0,020	7,00	1,00	7,00	7,00	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **74,28 m²**

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **158,77 m²**

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Fuchsstr.21, 67688 Rodenbach

Mieteinheit: Wohnung DG

Sonderform

F02: 2 Schrägen (aus Dachneigung)

$$A_{\text{Raum}} = a \times d$$

$$A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (d - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$$

$$A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (d - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$$

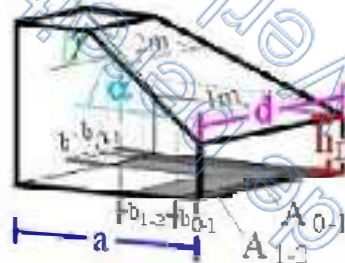
$$A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$$

$$b_{0-1} = \frac{(1 - h_D)}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw.} = 0 \quad (\text{falls } h_D > 1m)$$

$$b'_{0-1} = \frac{(1 - h_D)}{\tan(\gamma)} \quad \text{bzw.} = 0 \quad (\text{falls } h_D > 1m)$$

$$b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D)}{\tan(\alpha)}$$

$$b'_{1-2} = \frac{1}{\tan(\gamma)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D)}{\tan(\gamma)}$$



2 Schrägen (aus Dachneigung)

$$\begin{aligned} a &= 1,750 \text{ m} \\ d &= 4,350 \text{ m} \\ h_D &= 1,300 \text{ m} \\ \alpha &= 52,00^\circ \\ \gamma &= 90,00^\circ \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} b_{0-1} &= 0,000 \text{ m} \\ b_{1-2} &= 0,547 \text{ m} \\ b'_{0-1} &= 0,000 \text{ m} \\ b'_{1-2} &= 0,547 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} A_{0-1} &= 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2 \\ + A_{1-2} &= 2,38 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,19 \text{ m}^2 \\ + A_{>2} &= 5,23 \text{ m}^2 \times 1,00 = 5,23 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Fläche (A)} = 6,42 \text{ m}^2$$

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Fuchsstr.21, 67688 Rodenbach

Mieteinheit: Wohnung DG

Sonderform

F07: 2 Schrägen (aus Dachneigung)

$$A_{\text{Raum}} = a \times d$$

$$A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (d - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$$

$$A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (d - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$$

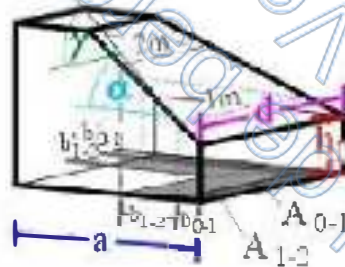
$$A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$$

$$b_{0-1} = \frac{(1 - h_0)}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_0 > 1 \text{ m)}$$

$$b'_{0-1} = \frac{(1 - h_0)}{\tan(\gamma)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_0 > 1 \text{ m)}$$

$$b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_0)}{\tan(\alpha)}$$

$$b'_{1-2} = \frac{1}{\tan(\gamma)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_0)}{\tan(\gamma)}$$



2 Schrägen (aus Dachneigung)

$$\begin{aligned} a &= 1,350 \text{ m} \\ d &= 1,800 \text{ m} \\ h_0 &= 1,300 \text{ m} \\ \alpha &= 52,00^\circ \\ \gamma &= 90,00^\circ \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} b_{0-1} &= 0,000 \text{ m} \\ b_{1-2} &= 0,547 \text{ m} \\ b'_{0-1} &= 0,000 \text{ m} \\ b'_{1-2} &= 0,547 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} A_{0-1} &= 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 &= 0,00 \text{ m}^2 \\ + A_{1-2} &= 0,98 \text{ m}^2 \times 0,50 &= 0,49 \text{ m}^2 \\ + A_{>2} &= 1,45 \text{ m}^2 \times 1,00 &= 1,45 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Fläche (A)} = 1,94 \text{ m}^2$$

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Fuchsstr.21, 67688 Rodenbach

Mieteinheit: Wohnung DG

Sonderform

F09: 2 Schrägen (aus Dachneigung)

$$A_{\text{Raum}} = a \times d$$

$$A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (\frac{1}{2} - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$$

$$A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (\frac{1}{2} - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$$

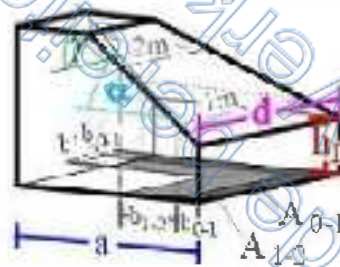
$$A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$$

$$b_{0-1} = \frac{(1 - h_D)}{\tan(\alpha)} \quad b_{ZW} = 0 \text{ (falls } h_D > 1 \text{ m)}$$

$$b'_{0-1} = \frac{(1 - h_D)}{\tan(\gamma)} \quad b_{ZW} = 0 \text{ (falls } h_D > 1 \text{ m)}$$

$$b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)} \quad b_{ZW} = \frac{(2 - h_D)}{\tan(\alpha)}$$

$$b'_{1-2} = \frac{1}{\tan(\gamma)} \quad b_{ZW} = \frac{(2 - h_D)}{\tan(\gamma)}$$



2 Schrägen (aus Dachneigung)

$$\begin{aligned} a &= 3,430 \text{ m} \\ d &= 2,450 \text{ m} \\ h_D &= 1,300 \text{ m} \\ \alpha &= 52,00^\circ \\ \gamma &= 90,00^\circ \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} b_{0-1} &= 0,000 \text{ m} \\ b_{1-2} &= 0,547 \text{ m} \\ b'_{0-1} &= 0,000 \text{ m} \\ b'_{1-2} &= 0,547 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} A_{0-1} &= 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2 \\ + A_{1-2} &= 1,34 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,67 \text{ m}^2 \\ + A_{>2} &= 7,06 \text{ m}^2 \times 1,00 = 7,06 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Fläche (A)} = 7,73 \text{ m}^2$$

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Fuchsstr.21, 67688 Rodenbach

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Rohbaumaßen

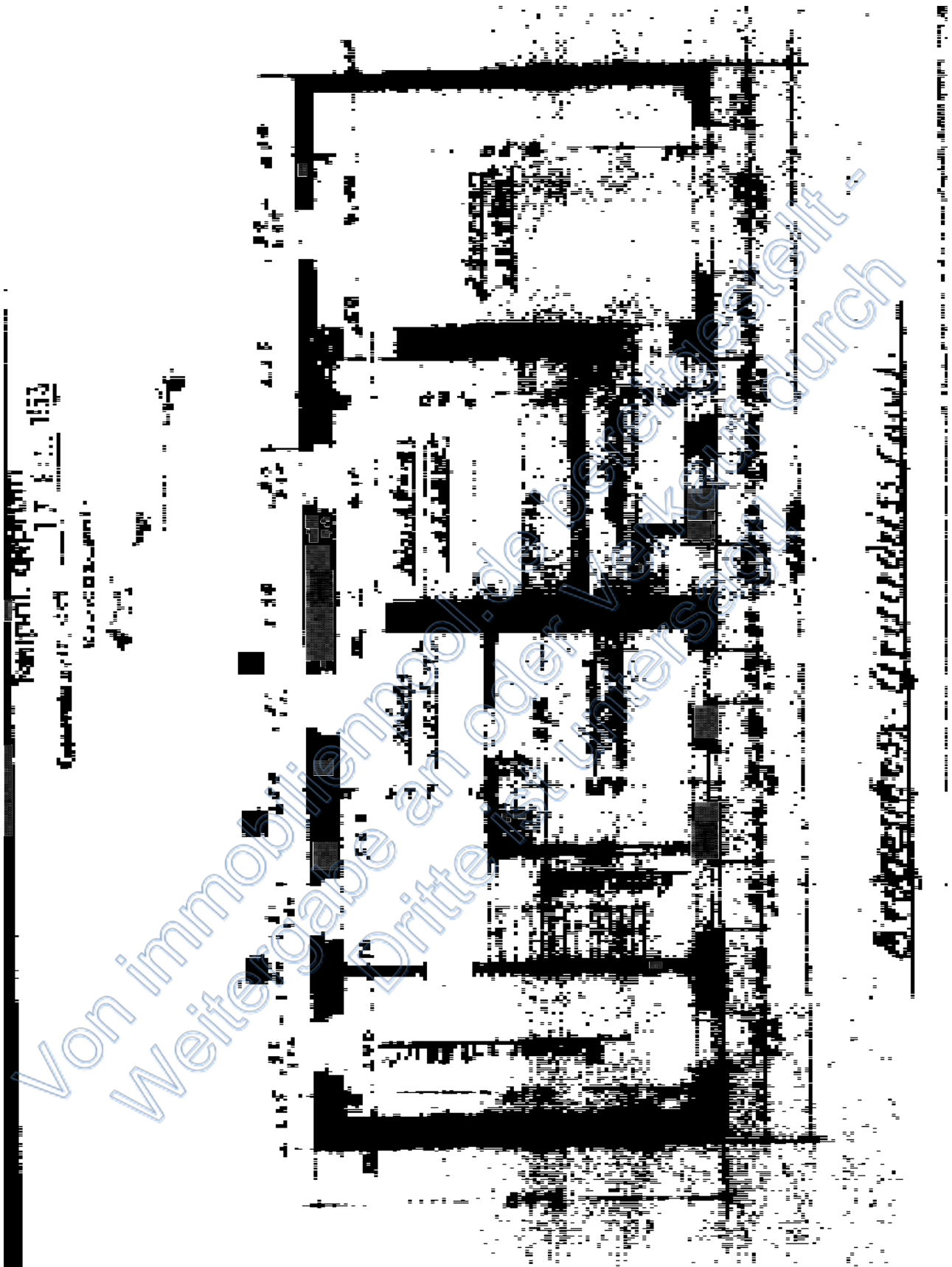
auf der Grundlage von:

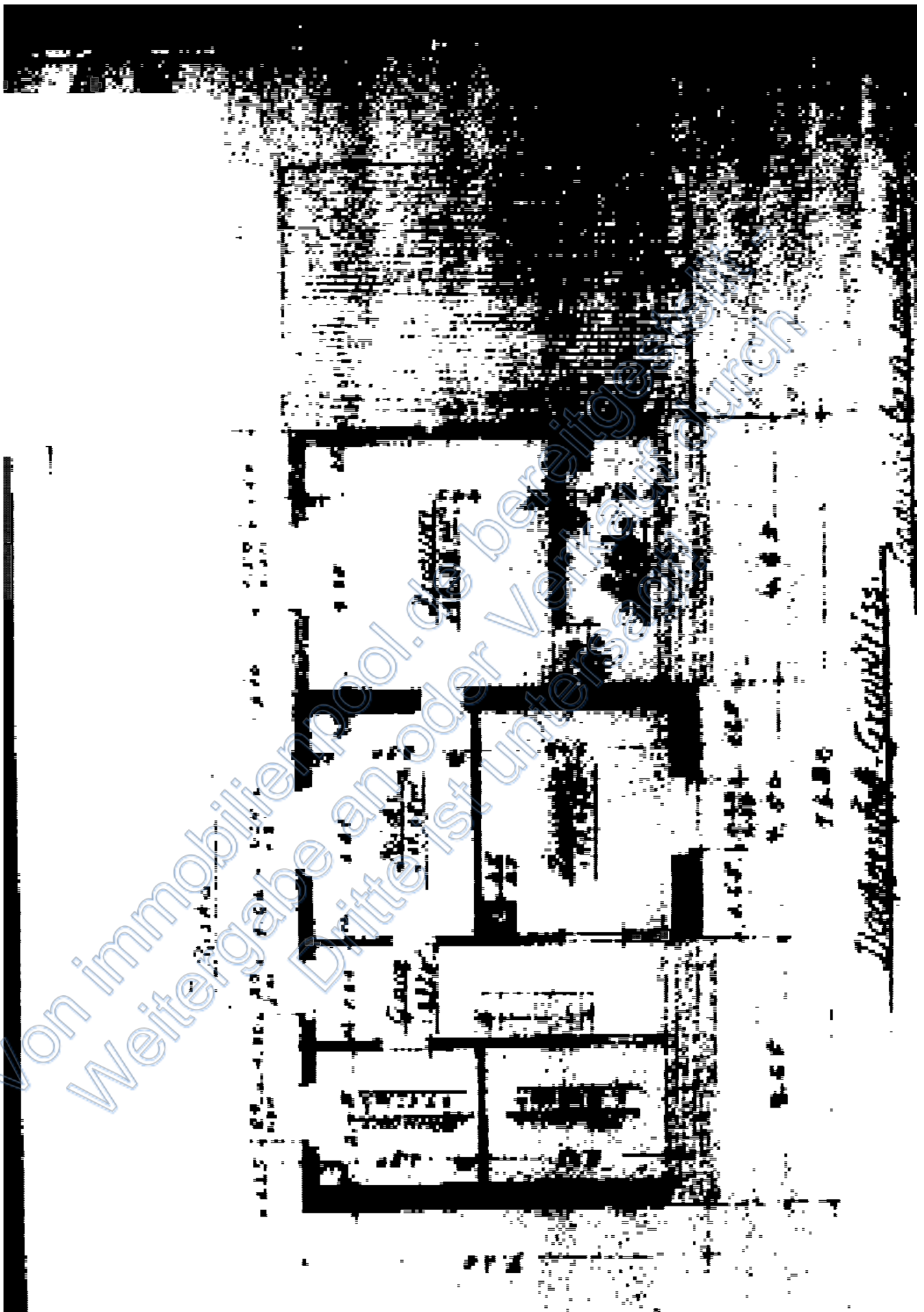
☒ Bauzeichnungen

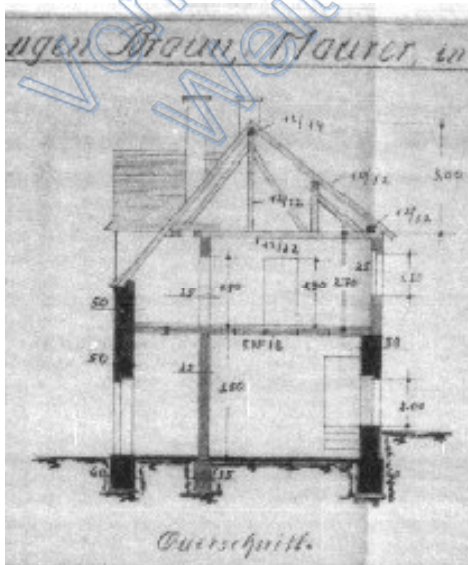
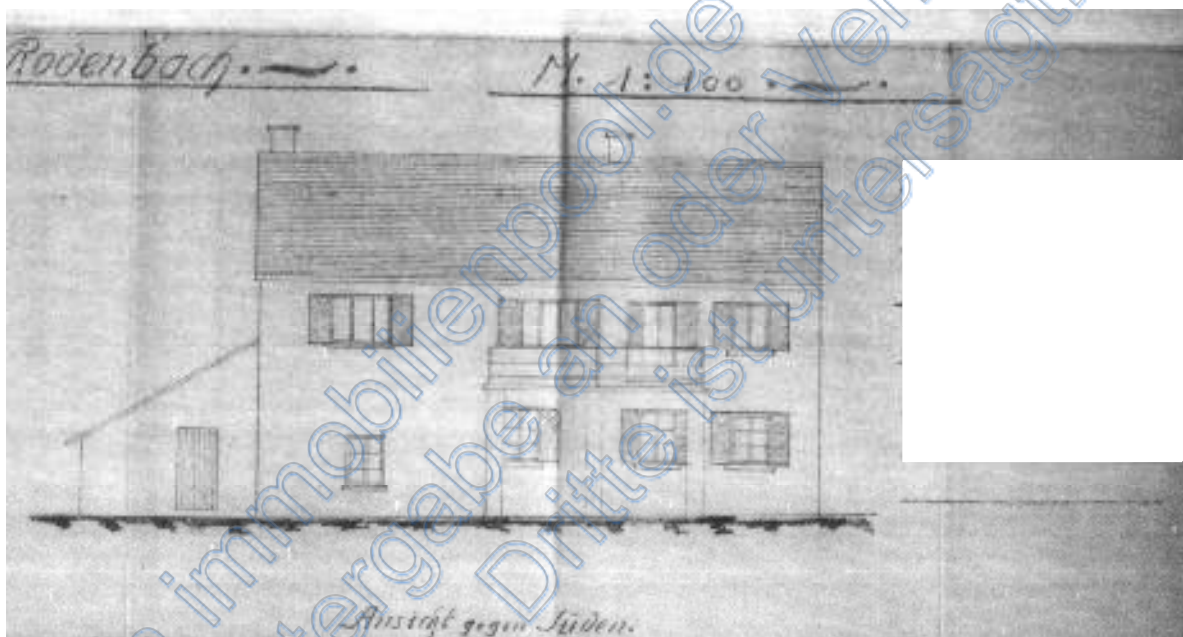
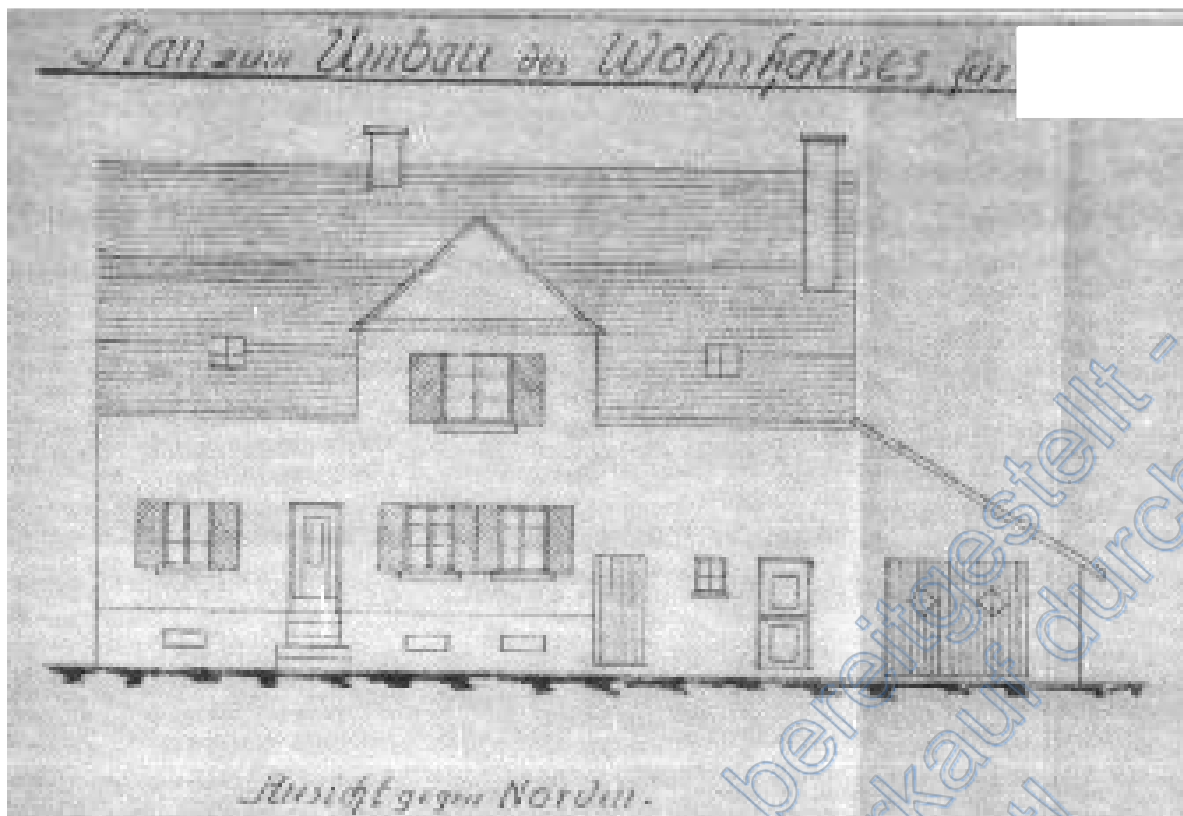
lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächen- faktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG DG	+	2,00	7 200	13 800	a oder b	198,72			
2	KG	+	1,00	4 430	6 300	a oder b	27,91			
3	KG	+	1,00	7 200	2 900	a oder b	20,88			
Summe						247,51				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							247,51		m²	

9 Grundrisse, Ansichten, Pläne

Die Pläne entsprechen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten im Bewertungsobjekt.







10 Bilder



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!